

Fritidsbolig
Kleivadalen 34
5763 Skare



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Tveit

Dato: 27/10/2025

Suldalsvegen 4776

Nesflaten 4244

99244985

kenneth.tveit@gmail.com

Byggmester & Takstmann
Kenneth Tveit AS



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:34, Bnr: 253
Hjemmelshaver:	Kristian Mæland Dordi Shoba Hjelland
Tomt:	1092 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat felles
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1996
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23-10-2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys og oppholdsvær. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra takfot i stige er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Oppdragsgiver:	Lars Erik Sörgård
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er en lett kupert naturtomt. Den ligger noen minutters gange fra Løyningsvatnet.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på pilarer av betongblokker. Boligen har bjelkelag av tre og yttervegger av bindingsverk i tre. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning av tre. Yttertaket er av sperrekonstruksjon i tre og er tekket med pappshingel. utvendig.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Utvendig fremstår boligen som i normalt god stand ut fra alder. Enkelte bygningsdeler som terrasse, vannbord og vindskier har passert forventet levetid og noe reparasjon/vedlikehold må påregnes i tiden som kommer. Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har noe bruksslitasje. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje. Det vises for øvrig til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.

Boligen ligger i et snørikt område. Det må forventes måking av tak vinterstid.

ANNET:

Kjøkken:

Kjøkkenet innehar kjøleskap med frys, komfyr, og oppvaskmaskin.

Bad:

Badet innehar gulvmontert toalett, vask med innredning og dusjkabinett.

Oppvarming:

Boligen har vedovn , panelovner og varmekabler på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt byggetegninger. Det er i tillegg innhentet opplysninger fra matrikkelen. Kjøper anbefales å besiktige grunnbok og annen relevant informasjon/utgifter som er tilknyttet eiendommen. Megler vil normalt fremskaffe slike dokumenter

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:

Badet har flislagt gulv vindfanget har gulv av huntonitt. Øvrige gulv er av furu.

Vegger:

Boligen har trepanel på vegger.

Himling:

Himlinger er av trepanel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Hovedetasje	59			28	56	3
SUM BYGNING	59			28	56	3
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Vindfang, bod, gang, stue/kjøkken og tre soverom.

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Boligen har en hems med et gulvareal på 7 m². Hemsen har for lav himlingshøyde til å være målbart BRA etter NS3940.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

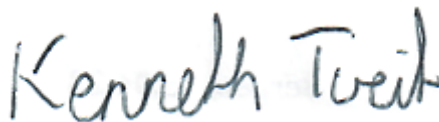
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

Utdanna takstmann gjennom BMTF.Fagbrev som tømmer fra 1997 og Mesterbrev fra 2002.

27/10/2025



Kenneth Tveit

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Boligen har pilarer av betongblokker.

Merknader: Det er noe skjevheter i pilarer. Spesielt i pilaren på det sørvestre hjørne av boligen. Det er ikke påvist riss eller sprekker som tilsier at det er behov for tiltak.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Boligen står på pilarer som er en luftig løsning på krypkjelleren.

Merknader: Det står noe vann under boligen. Selv om dette er en luftig løsning vil det være bedre for miljøet under boligen med en tørrere grunn. Det ble ikke målt skadelig fuktinnhold i treverket men det ble observert litt tendens til muggsopp.

Det ble påvist svikt i stubbeloftsplater noen steder. Her må det påregnes noe reparasjonsarbeid.



TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er lett kupert og skrår inn mot boligen noen steder.

Merknader: For å oppnå tilstandsgrad 0 må det være fall bort fra boligen. Anbefalinger fra byggforsk er som følger: Terrenget rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende

Boligen er snart 30 år og det er ikke påvist alvorlige skader utover det som er beskrevet under punkt 1.2. På bakgrunn av dette er det ikke påvist behov for umiddelbare tiltak på terrenget rundt boligen. Det anbefales å gjøre tiltak slik at vannet ikke blir stående under boligen. Det presiseres at forhold under boligen krever jevnlig tilsyn/vedlikehold i likhet med øvrige bygningsdeler. Tiltak for bortledning av vann rundt boligen må vurderes ut fra dette.



Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Veggkonstruksjon av bindingsverk i tre kledd med liggende kledning utvendig.

Merknader: Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Over halve tiden av forventet levetid på ytterkledningen er passert. Det må på generelt grunnlag forventes noe reparasjon og vedlikehold.

Forventet levetid på ytterkledning av tre er 40-60 år

En søyle ved takutstikket i front er ute av lodd. Leveggen er ute av retning.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Boligen har vinduer med 2- lags glass, en terrassedør og hoveddør i tre.

Merknader: Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduer og dører har høy alder i forhold til forventet levetid og det må forventes reparasjon/utskifting og vedlikehold i tiden som kommer.

Forventet levetid på vinduer er 20-60 år.

Forventet levetid på dører er 20-40 år.

Vinduer og dører har en del fuktskjolder innvendig. Pakningene har trukket seg sammen og er for korte i hjørner.

Baderomsvinduet har råteskader i karmen. Utvendig vannbord har også skader.

Hoveddøren må justeres.

Kjøkkenvinduet tar i karmen.

Vannbord over vindu er limt/fuget til kledningen dette er en løsning som krever jevnlig vedlikehold. Dette gjelder spesielt for gavelveggen mot nord.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Boligen har takkonstruksjon av sperrer i tre.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med pappshingel.

Merknader: Det er påvist at litt av shingelen ikke ligger sammen ved et punkt mot sørvest. Shingelen er litt løs ved bordtaksbeslaget.

Yttertekingen har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid for takshingel er 20-30 år.

Vindski og dekk/vannbord har passert forventet levetid vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år.

Det anbefales en taksjekk og liming av løs shingel.



TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp av plast med avrenning til terreng.

Merknader: Det var oppholdsvær på befaringsdagen takrenner og nedløp er ikke funksjonstestet. Takrenner, nedløp og beslag har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år. Det ble påvist to knekte rennekroker over terrassen mot vest.



5. Loft

TG 1 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Boligen har en hems.

Merknader: Loftet er innsisert fra hems. Selve konstruksjonen er lukket og ikke innsisert.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 3 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har treterrasse med spaltegulv.

Merknader: Terrassen har naturlig bruksslitasje og har høy alder i forhold til forventet levetid som er rundt 20-25 år. Vedlikehold og reparasjon/utskifting må påregnes i tiden som kommer.

To pilarer mot sørøst er ute av lodd og må kontrolleres/repareres. Vær oppmerksom på at disse også får last fra søyle til takutstikket.

Drager ved trappen er vridd.

Rekkverk på terrassen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0m Det er ikke krav om utbedring av rekkverk som er bygget etter og er i henhold til eldre forskrifter.

Det mangler rekkverk ved trappen mot vest ellers oppfyller rekkverket kravet til byggeforskrifter på byggemeldingstidspunktet.

Terrassen på bakkeplan er ikke oppmålt. Denne må sees på som utgått på dato.



7. Piper og ildsteder

TG 3 7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn montert i elementpipe

Merknader: Det er litt skader i pussen rundt røykrøret.

For ovner produsert før 1997 er avstandskravet til brennbart materiale 600 mm når ovnen står parallelt med brennbart materiale. Ovnen er montert 380 mm fra brennbart materiale.

Det må innhentes dokumentasjon på avstandskrav til ovnen. Alternativt monteres brannmur.



8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Boligen har bjelkelag i tre.

Merknader: Totalavvik på bjelkelag er målt til under 15 mm.

Det er tatt stikkprøver av av planhet på gulv. Det er ikke flyttet på store møbler, senger ol for å utføre målinger. Større avvik kan forekomme.

9. Rom under terreng

9.1 Byggningsdelen eksisterer ikke

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Byggningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og himling har overflater av trepanel.

Merknader: Det er trepanel i våtsoner på badet. Dette regnes ikke som egnet materiale i våtsoner. Jevnlig vannsøl på trepanel kan føre til fuktskader på panel og bakenforliggende konstruksjon. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk kan badet fungere greit med dette avviket.

Badet har naturlig avtrekk. Et bad bør ha mekanisk avtrekk og spalte for innluft ved dørterskel eller tilsvarende. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. Det er påvist litt svertesopp på vegg ved toalettet. Dette er tegn på for lite utlufting av badet.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Baderomsgulvet er flislagt

Merknader: Gulvet er relativt flatt. Det er noe fall mot døren. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for å få vann i konstruksjonen spesielt ved dørterskelen. Det mangler også elastisk fuge på fliser i overgang vegg/gulv under vasken.

Det er observert to sprukne fliser. Forventet levetid på keramiske fliser direkte på membran 10-30 år

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ikke synlig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.

Det er foretatt hullboring/fuktmåling fra naborom. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Fuktighet ble målt til under 7 vektprosent.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1996

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Vask med ett greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Merknader: Kjøkken har naturligvis noe bruksslitasje, men ikke vesentlig mer en hva som kan forventes ut i fra alderen. Fornyng av kjøkkenet må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

12. Andre rom

TG 2 12.1 Andre rom

Andre rom er en felles beskrivelse av overflater i Stue ganger bod hems og tre soverom.

Merknader: Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje på vegg og himling. Det er noen merker ved ovnen forutsaket av ved og varme. Furugulv er utsatt for bruksslitasje og slitasjen er noe mer en hva som kan forventes ut fra alder.

Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1996

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør i plast.

Merknader: Det er observert noe irr på vannledninger.

Stoppekran fungerer men må stå litt i mellomstilling for å holde tett.

Det ble observert en vanndråpe og litt fuktighet ved tilkoblingen ved vaskemaskinen. Dette må undersøkes ytterligere og utbedres.

Det er stor forskjell på levetid på kobberrør m.a spiller vannkvaliteten inn. Det er av den grunn viktig med jevnlig overvåkning. Forventet levetid på kobberrør i kveil med plastkappe er 25-50 år



TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1996

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Høiaxs varmtvannsbereder på 140l.

Merknader: Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå. Berederen står på gulvet i boden.

Gulvet er ikke vanntett og mangler sluk slik at ved eventuell lekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1996

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Boligen har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

Merknader: Det er ikke avdekket behov for tiltak, men det er over 5 år siden det er utført kontroll på det elektriske anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en kontroll av en registrert elektroinstallatør. En kontroll av det elektriske anlegget ved en tilstandsrapport er en forenklet kontroll. En kontroll av en registrert elektroinstallatør vil kunne avdekke feil og mangler som ikke blir avdekket i forbindelse med en tilstandsrapport.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Vinduene på soverom har ikke stor nok fri åpning til å være godkjent som rømningsvei.

Minimum fri åpning på 0,5 meter bredde og 0,6 meter høyde.

Summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter.

Annet hvert rom for varig opphold skal ha rømningsvindu.

Hemsen er ikke målbart areal og har ikke krav om rømningsvindu. Vinduet bør oppfylle kravet dersom hemsen brukes som soverom.

Det ble observert litt muselort i boden. Det er viktig å holde mus borte da de kan gjøre stor skade på skjulte ting som isolasjon og ledninger dersom de tar seg inn i konstruksjonen.

Boligen mangler takstige til feier.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Det står noe vann under boligen. Selv om dette er en luftig løsning vil det være bedre for miljøet under boligen med en tørrere grunn. Det ble ikke målt skadelig fuktinnhold i treverket men det ble observert litt tendens til muggsopp. Det ble påvist svikt i stubbeloftsplater noen steder. Her må det påregnes noe reparasjonsarbeid.
1.3	Drenering
	For å oppnå tilstandsgrad 0 må det være fall bort fra boligen. Anbefalinger fra byggforsk er som følger: Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Boligen er snart 30 år og det er ikke påvist alvorlige skader utover det som er beskrevet under punkt 1.2. På bakgrunn av dette er det ikke påvist behov for umiddelbare tiltak på terreng rundt boligen. Det anbefales å gjøre tiltak slik at vannet ikke blir stående under boligen. Det presiseres at forhold under boligen krever jevnlig tilsyn/vedlikehold i likhet med øvrige bygningsdeler. Tiltak for bortledning av vann rundt boligen må vurderes ut fra dette.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Over halve tiden av forventet levetid på ytterkledningen er passert. Det må på generelt grunnlag forventes noe reparasjon og vedlikehold. Forventet levetid på ytterkledning av tre er 40-60 år En søyle ved takutstikket i front er ute av lodd. Leveggen er ute av retning. Dette må rettes opp og festes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og dører har høy alder i forhold til forventet levetid og det må forventes reparasjon/utskifting og vedlikehold i tiden som kommer. Forventet levetid på vinduer er 20-60 år. Forventet levetid på dører er 20-40 år. Vinduer og dører har en del fuktskjolder innvendig. Pakningene har trukket seg sammen og er for korte i hjørner. Baderomsvinduet har råteskader i karmen. Utvendig vannbord har også skader. Hoveddøren må justeres. Kjøkkenvinduet tar i karmen. Vannbord over vindu er limt/fuget til kledningen dette er en løsning som krever jevnlig vedlikehold. Dette gjelder spesielt for gavelveggen mot nord.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er påvist at litt av shingelen ikke ligger sammen ved et punkt mot sørvest. Shingelen er litt løs ved bordtaksbeslaget. Yttertekkingen har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid for takshingel er 20-30 år. Vindski og dekk/vannbord har passert forventet levetid vedlikehold/utskifting må påregnes i tiden som kommer. Forventet levetid på vindski/vannbord i tre er 15-25 år. Det anbefales en taksjekk og liming av løs shingel.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Takrenner, nedløp og beslag har høy alder i forhold til forventet levetid. Forventet levetid på takrenner og nedløp av plast er 20-30 år. Det ble påvist to knekte rennekroker over terrassen mot vest.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er trepanel i våtsoner på badet. Dette regnes ikke som egnet materiale i våtsoner. Jevnlig vannsøl på trepanel kan føre til fuktskader på panel og bakenforliggende konstruksjon. Badet har dusjkabinett og ved hensynsfull bruk kan badet fungere greit med dette avviket. Badet har naturlig avtrekk. Et bad bør ha mekanisk avtrekk og spalte for innluft ved dørterskel eller tilsvarende. Dette anbefales spesielt dersom salg fører til økende bruk av badet. Det er påvist litt svertesopp på vegg ved toalettet. Dette er tegn på for lite utlufting av badet.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Gulvet er relativt flatt. Det er noe fall mot døren. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner i rommet er det fare for å få vann i konstruksjonen spesielt ved dørterskelen. Det mangler også elastisk fuge på fliser i overgang vegg/gulv under vasken. Det er observert to sprukne fliser. Forventet levetid på keramiske fliser direkte på membran 10-30 år
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt. Ved mangelfull eller feil utførelse av membran/tettesjikt er det risiko for å få vann inn i konstruksjonen.
12.1	Andre rom
	Innvendig er overflatene i hovedsak fra byggeår og har normal bruksslitasje på vegg og himling. Det er noen merker ved ovnen forutsaket av ved og varme. Furugulv er utsatt for bruksslitasje og slitasjen er noe mer en hva som kan forventes ut fra alder. Innvendige overflater er generelt kommentert. Disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til standard og slitasje.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er observert noe irr på vannledninger. Stoppekran fungerer men må stå litt i mellomstilling for å holde tett. Det ble observert en vannråpe og litt fuktighet ved tilkoblingen ved vaskemaskinen. Dette må undersøkes ytterligere og utbedres. Det er stor forskjell på levetid på kobberrør m.a spiller vannkvaliteten inn. Det er av den grunn viktig med jevnlig overvåkning. Forventet levetid på kobberrør i kveil med plastkappe er 25-50 år
13.2	Varmtvannsbereder
	Berederen er over 20 år. Det er ikke påvist behov for tiltak men berederens alder tilsier at plutselige skader kan oppstå. Berederen står på gulvet i boden. Gulvet er ikke vanntett og mangler sluk slik at ved eventuell lekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	To pilarer mot sørøst er ute av lodd og må kontrolleres/repareres. Vær oppmerksom på at disse også får last fra søyle til takutstikket. Det mangler rekkverk ved trappen mot vest. Drager ved trappen er vridd.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	For ovner produsert før 1997 er avstandskravet til brennbart materiale 600 mm når ovnen står parallelt med brennbart materiale. Ovnen er montert 380 mm fra brennbart materiale. Det må innhentes dokumentasjon på avstandskrav til ovnen. Alternativt monteres brannmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-